

Wonen en Werken op één locatie, iets voor jou?



Groesplak 2

Zeeland

Net buiten de bebouwde kom vrij
gelegen vrijstaande woning met
voormalige champignonkwekerij,
opslagloods, mantelzorgwoning, tuin,
erf en weide.



Van de Ven Garantiemakelaars

President Kennedylaan 153

5402 KC Uden

0413 - 261 905

info@vandevengarantiemakelaars.nl

www.vandevengarantiemakelaars.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Net buiten de bebouwde kom vrij gelegen vrijstaande woning met voormalige champignonkwekerij, opslagloods, mantelzorgwoning, tuin, erf en weide. Het totale perceel is circa 15.500 m² groot. De vrije landelijke ligging op slechts 500 meter buiten de dorpskern is fantastisch!

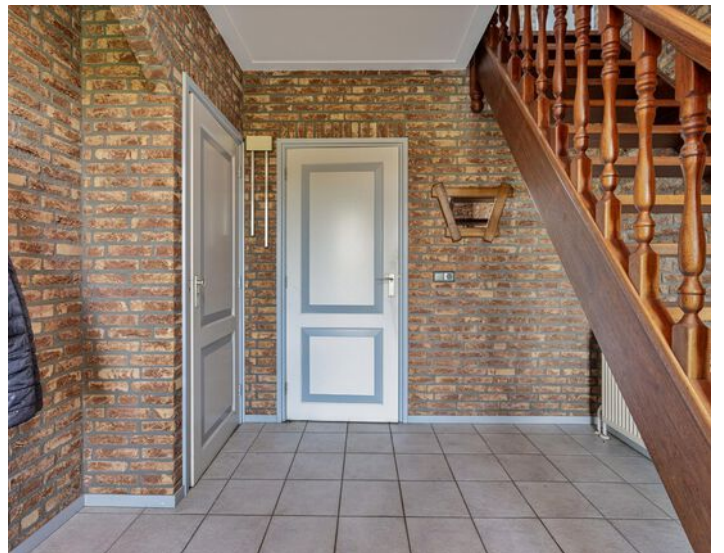
Vraagprijs € 850.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

| | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Type woning | Vrijstaande woning |
| Bouwjaar | 1991 |
| Inhoud | circa 787 m ³ |
| Woonoppervlakte | circa 189 m ² |
| Perceeloppervlakte | circa 15.500 m ² |
| Tuin | Tuin rondom |
| Bedrijfsruimte BG | circa 1.111 m ² |
| Bedrijfsruimte 1e verd. | circa 100 m ² |
| Aantal kamers woning | 5 |
| slaapkamers bij woning | 4 |
| Energie label woning | A |



Omschrijving van de woning

De woning is gebouwd in 1991 en is vanuit de bouwperiode voorzien van dak-, spouw- en vloerisolatie. De spouwmuren zijn in 2018 nog extra geïsoleerd. Bij de woning zijn hardhouten kozijnen geplaatst, welke zijn voorzien van dubbele beglazing. Op het dak van de woning liggen 12 zonnepanelen (uit 2020) en op het bedrijf liggen nogmaals 30 zonnepanelen (uit 2015). Totaal wordt er circa 13.000 kWh opgewekt. De woning heeft een energielabel A. Het betreft een degelijk gebouwde en goed onderhouden woning. Het buitenschilderwerk van de woning is in 2021 nog uitgevoerd. Het gebruiksoppervlakte wonen is 189 m² en de inhoud van de woning circa 800 m³.

Indeling woning:

Royale hal met meterkast en trapopgang. Vervolgens komt u in de woonkeuken (circa 20 m² groot) welke voorzien is van een degelijke hoekinrichting met inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot de kelder waar genoeg voorraad droog bewaard kan worden. De ruime woonkamer is circa 37 m² groot en rondom kijkt u weg naar een groene omgeving. Ook is er op de begane grond nog een werk-/speelkamer (14 m²) en een grote bijkeuken/berging (18 m²) met de witgoed aansluitingen en de opstelling van de combiketel. Boven deze ruimte is een flinke bergzolder. Via een portaal waar zich ook de toiletruimte bevindt, komt u bij de achterdeur naar de tuinzijde. Vanuit de woonkamer is er via openslaande tuindeuren ook rechtstreeks contact met de tuin.

Op de 1e verdieping is er een grote overloop met dakkapel. Er is veel lichtinval en u kijkt prachtig weg over de landerijen voor de woning. Er zijn 3 royale slaapkamers, een even royale badkamer en een aparte toiletruimte. De ouderslaapkamer met aangesloten een walk-in-closet is circa 20 m² groot en de andere slaapkamers zijn circa 14 en 13 m². De badkamer is ingericht met een douchecabine, ligbad en wastafel met meubel. Ook bij de badkamer is een dakkapel aanwezig. Via een vlizotrap bereikt u de zolderruimte op de 2e verdieping welke over de volle breedte van het huis loopt.

De tuin rondom de woning is voorzien van een gazon met de nodige beplanting en borders. Er staat in de tuin een houten tuinhuis en achter de woning is een grote garage van circa 50 m² met roldeur, ideaal voor het overdekt stallen van 1 of 2 auto's.

Omschrijving bedrijfsruimte:

Deze voormalige champignonkwekerij is in 1985 traditioneel gebouwd met gemetselde buitengevels, staalconstructie en een zadeldak gedekt met (asbesthoudende) golfplaten. Ondertussen is deze bedrijfsruimte als opslag-/stallingsruimte in gebruik. Totale oppervlakte van het bijgebouw is 1112 m² groot op de begane grond en er is nog een verdieping in gebruik van circa 100 m².

Indeling bedrijfsruimte:

Aan de voorzijde in de bedrijfsruimte is een mantelzorgwoning aanwezig bestaande uit een hal met toiletruimte, badkamer met douche, hoekbad en wastafel, woonkeuken met nette inrichting en ruime woonkamer van circa 33 m². Op de verdieping zijn hier 3 slaapkamers aanwezig.

Bij de ingang zijn verder nog een koelcel, technische ruimte, bergruimte, kantine en extra toiletruimte. Een grote lange gang biedt toegang tot 6x een opslag-/stallingsruimte (voorheen champignoncellen), waarbij één ruimte is ingericht als feest-/hobbyruimte. Er ligt een oprit vanaf straatzijde tot aan de achterzijde van de bedrijfsruimte. Het bijgebouw is zodoende makkelijk bereikbaar/toegankelijk en er is voldoende ruimte om te draaien en keren op eigen terrein.

Perceel:

Het totale perceel is maar liefst circa 15.500 m² groot. Naast de woning met tuin en de bedrijfsruimte met oprit is het overige deel van het perceel in gebruik als weiland en akkerland met rondom verschillende bomen. Het perceel is aan de achterzijde ook vanuit een zandpad toegankelijk. Rondom is het perceel vrij gelegen. De grootte van het perceel biedt ook veel mogelijkheden voor bijvoorbeeld het houden van paarden aan huis.

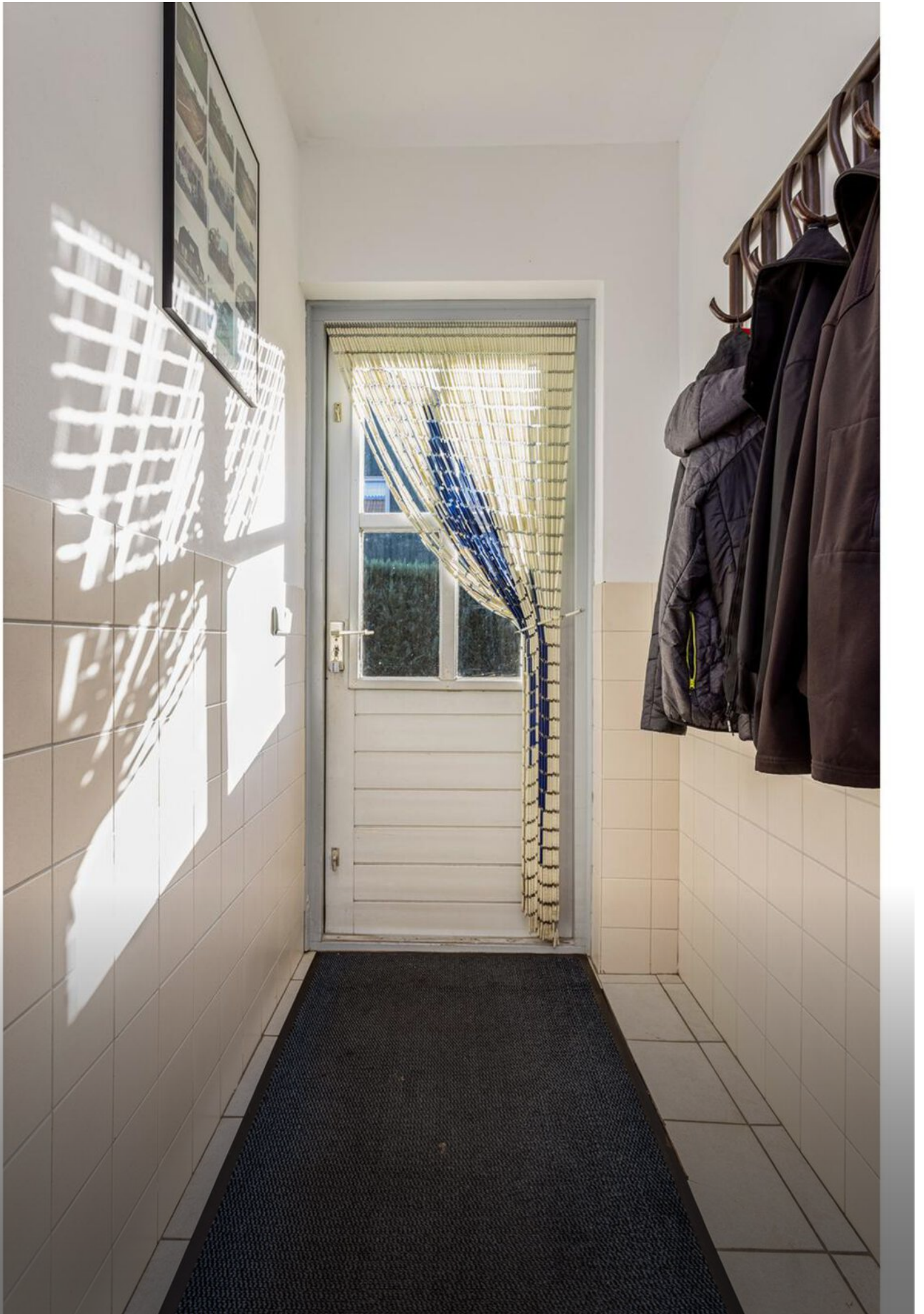
Bestemming:

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft ter plaatse de bestemming "Agrarisch-2" met functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch-overig niet grondgeboden. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk geworden 23 mei 2013. De woning betreft in dit geval dan ook een bedrijfswoning.









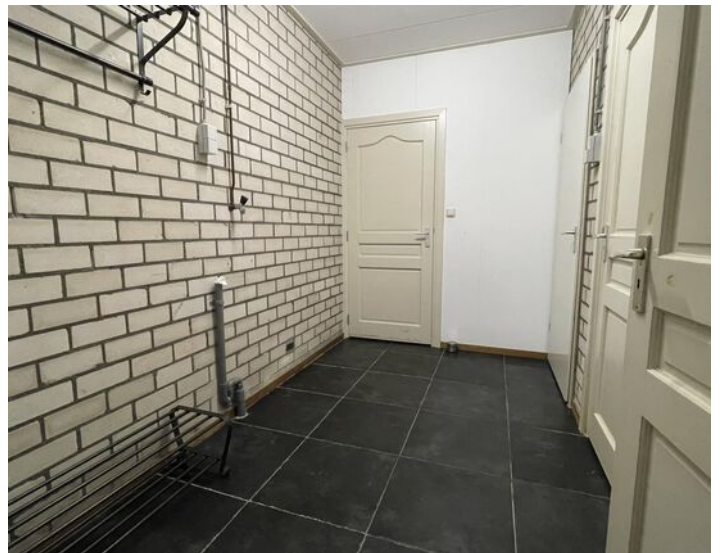


























Plattegrond



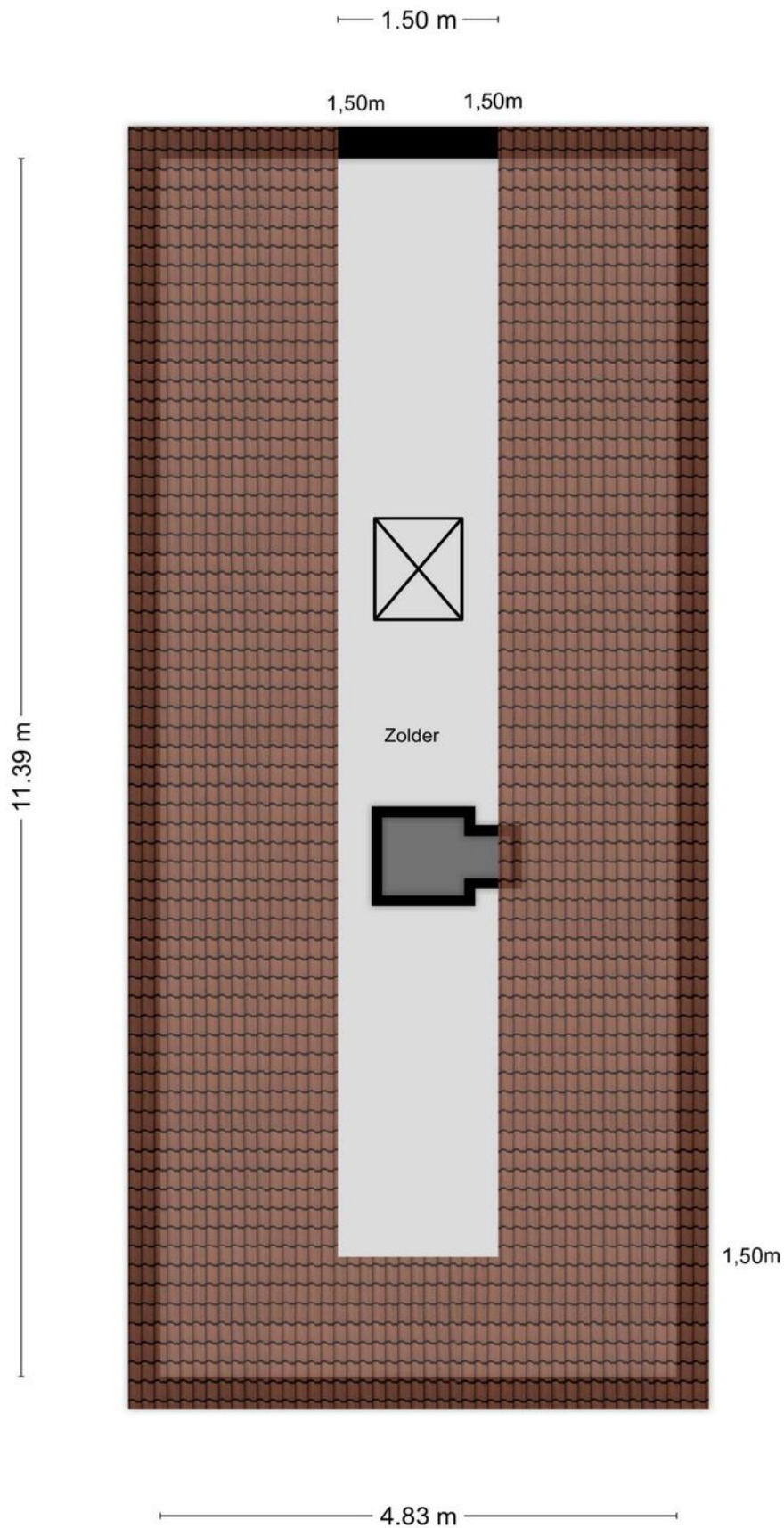
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



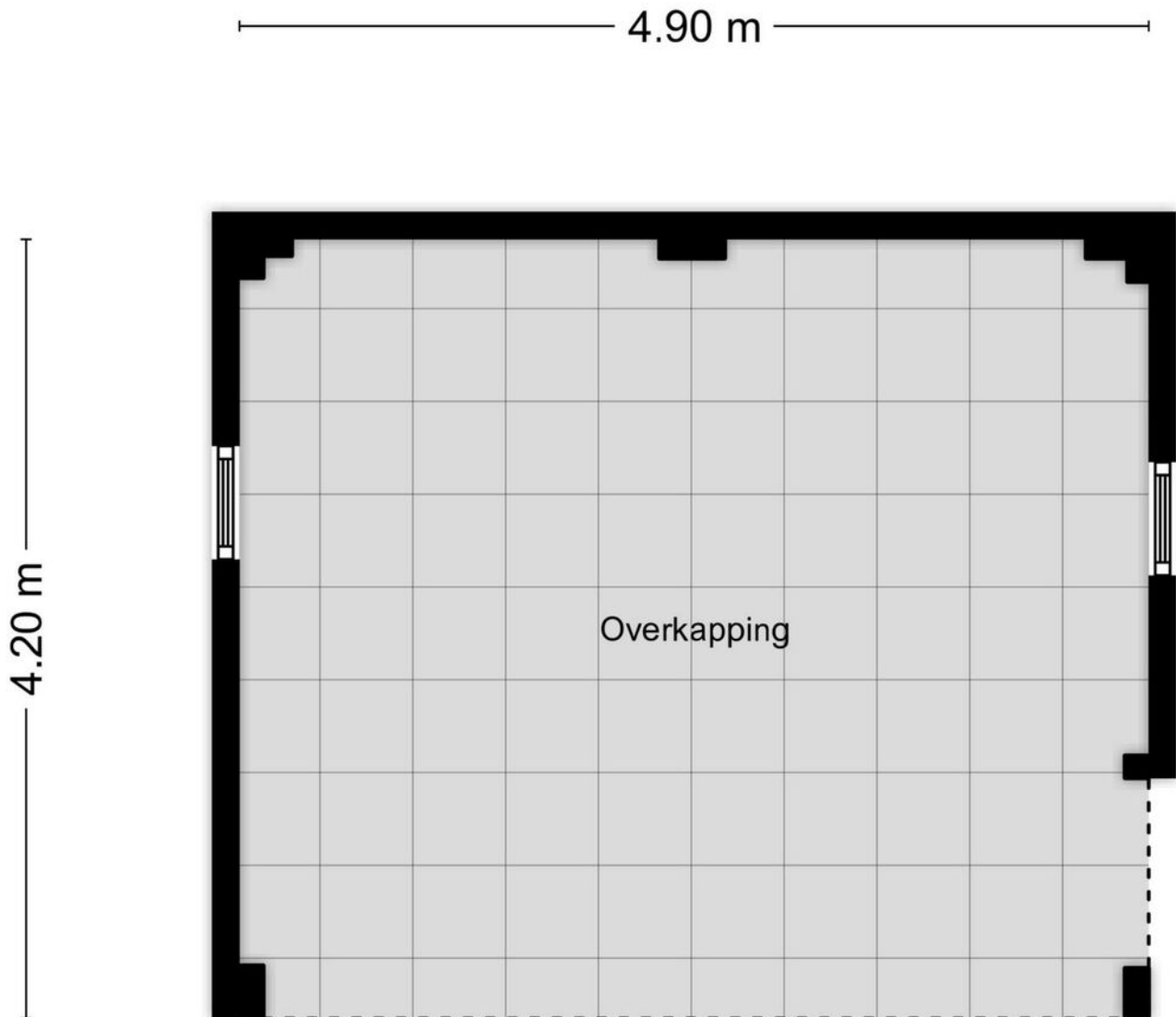
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



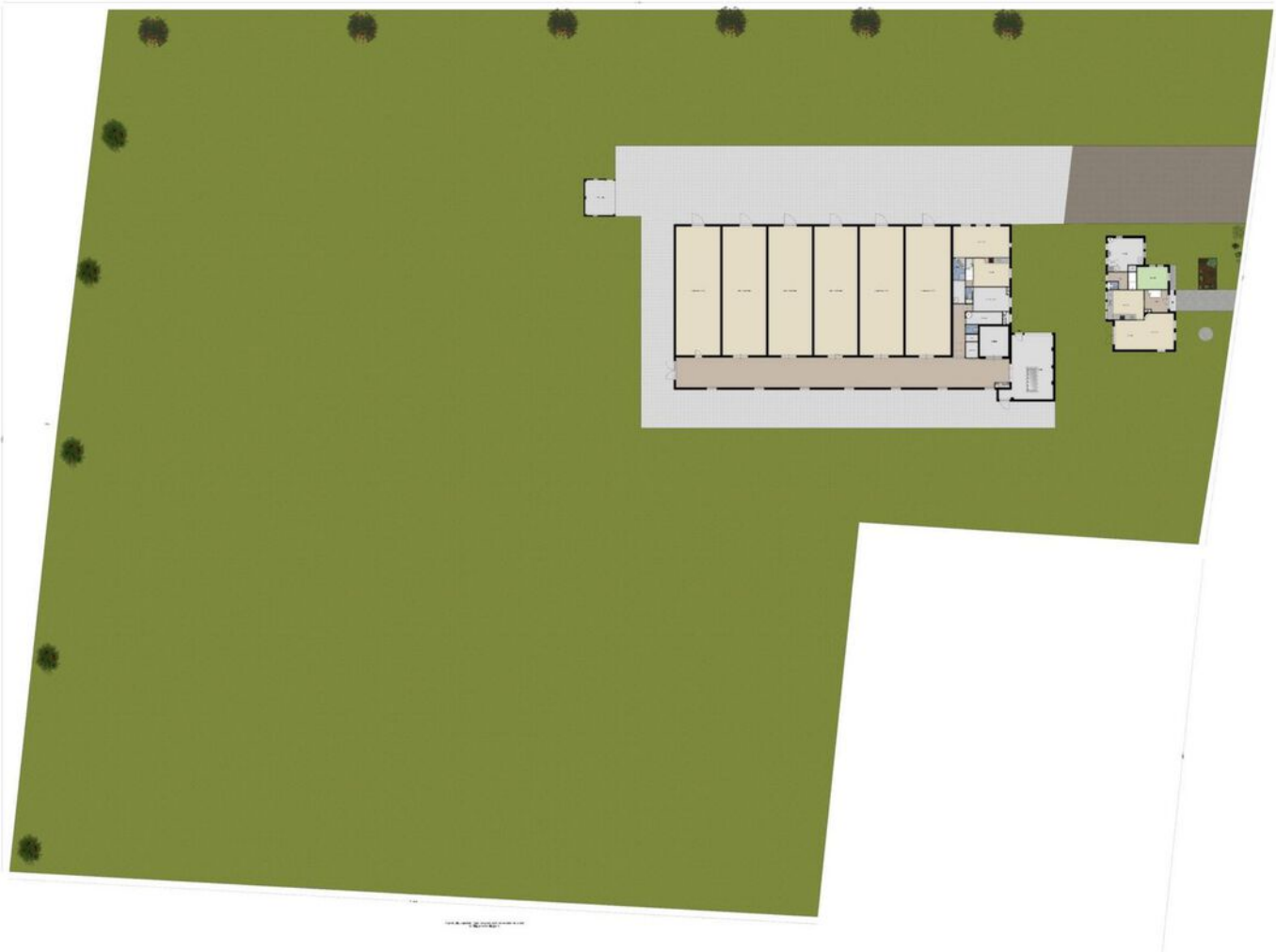
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

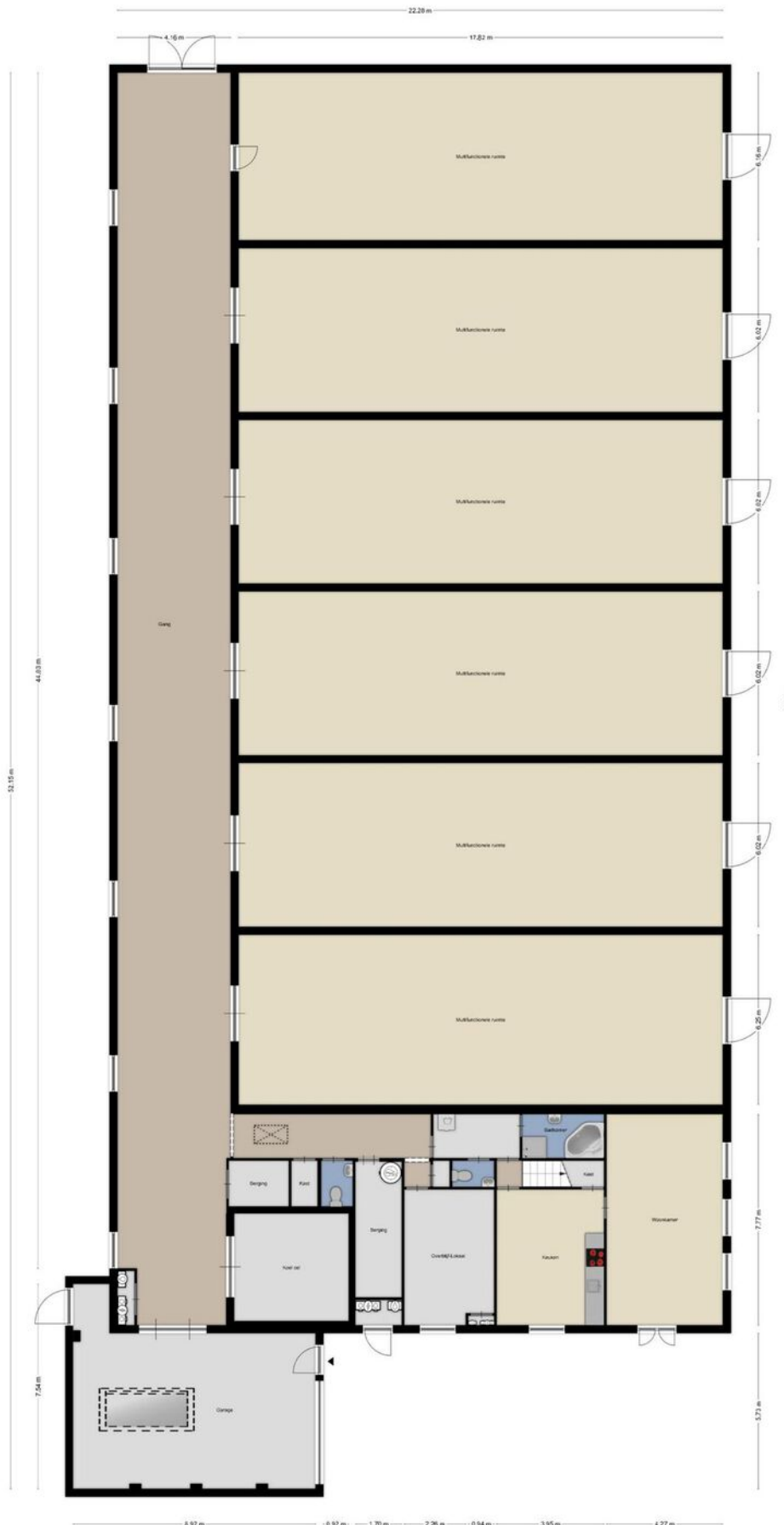


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

situatietekening perceel & opstallen

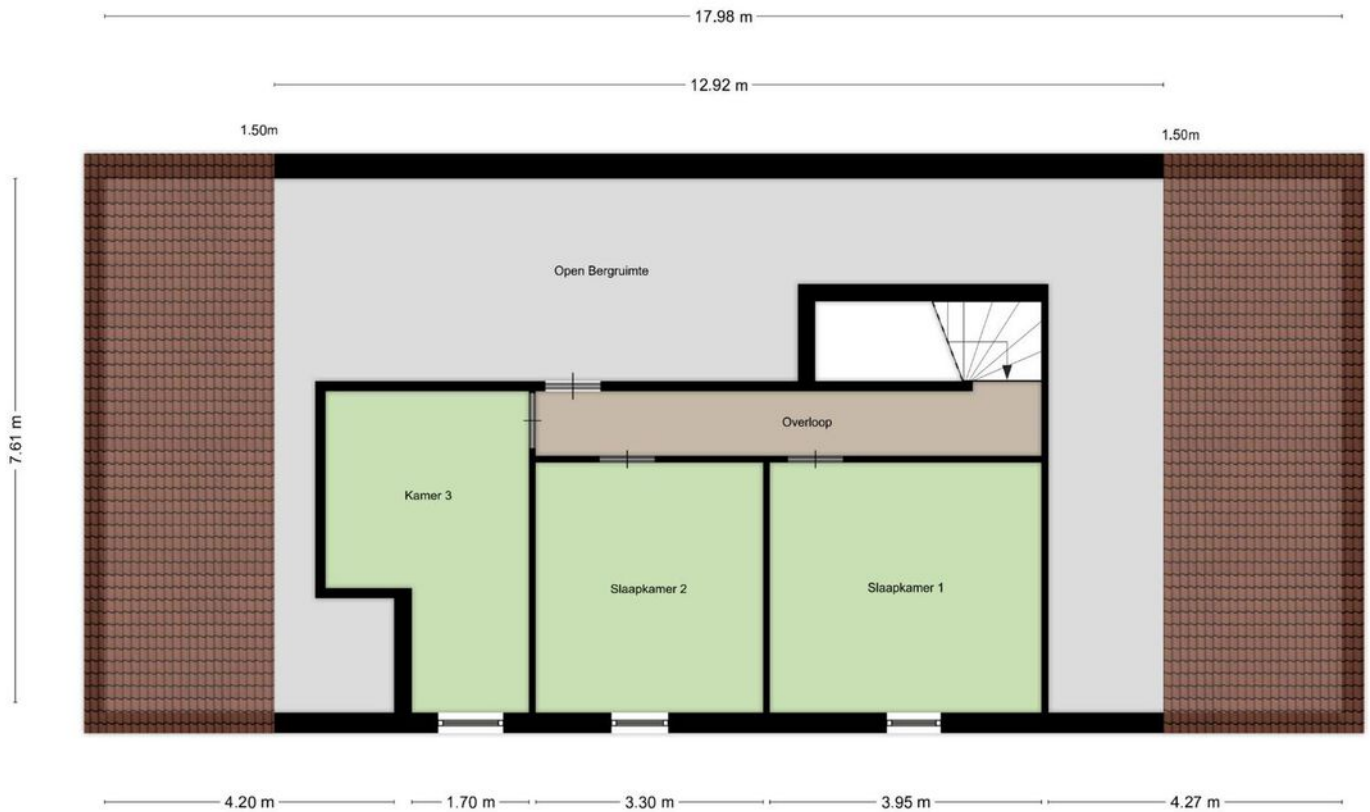


Plattegrond bedrijfsruimte



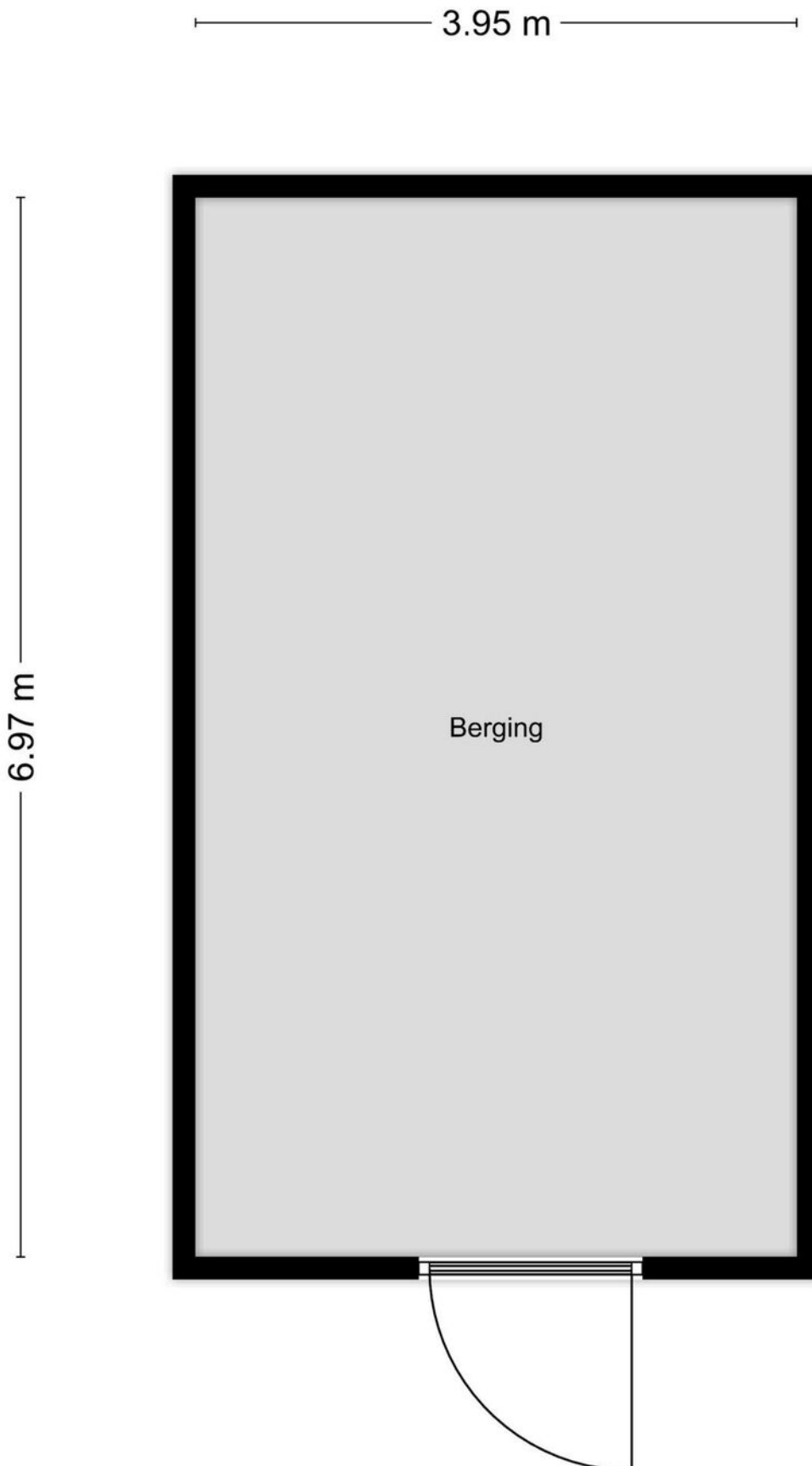
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2016 www.zibet.nl

Plattegrond 1e verd. bedrijfsruimte



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

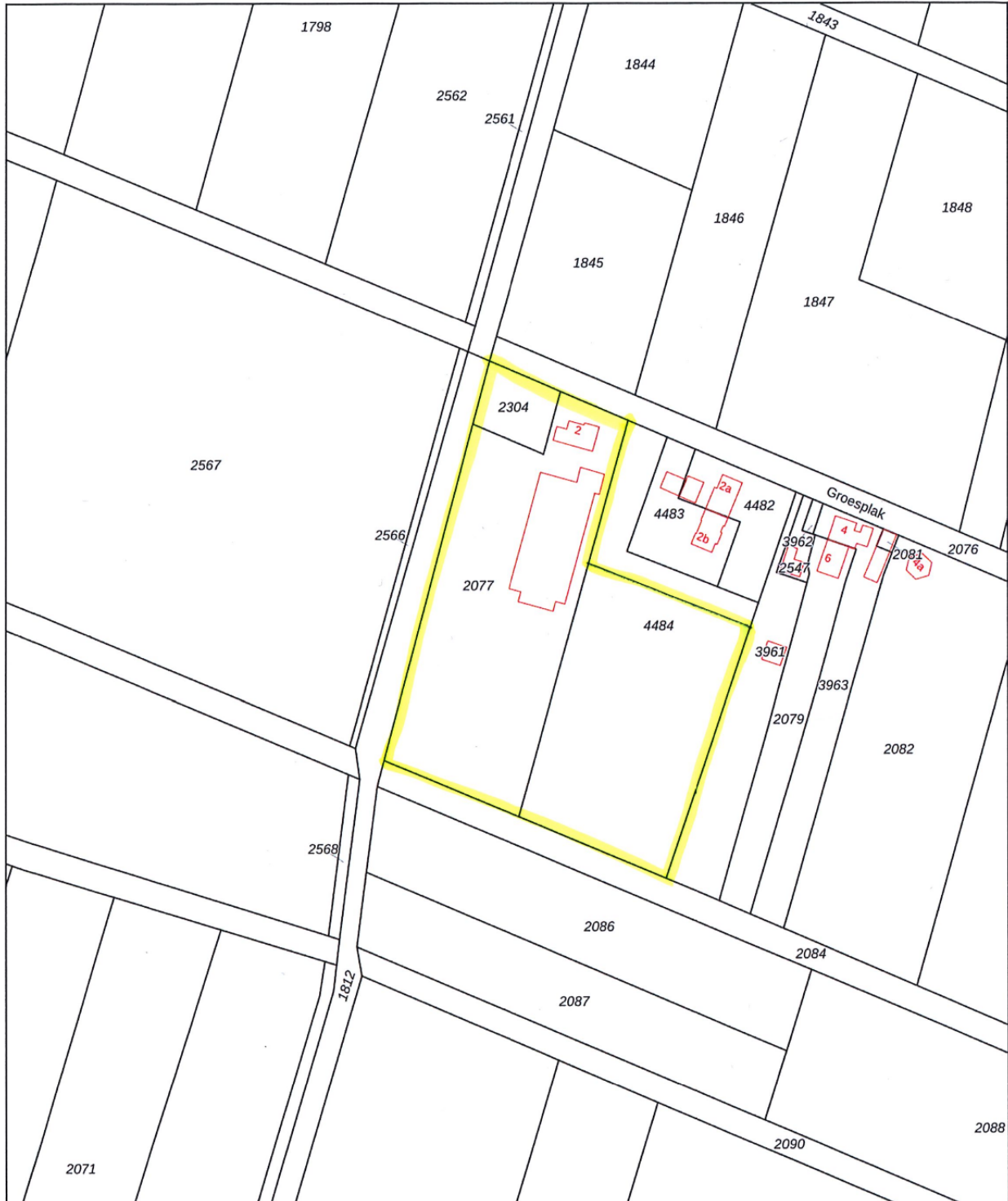


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Groesplak 2



| | | | |
|---|--|--|---|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> | <p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Zeeland</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 2077</p> |  |
|---|--|--|---|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 januari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

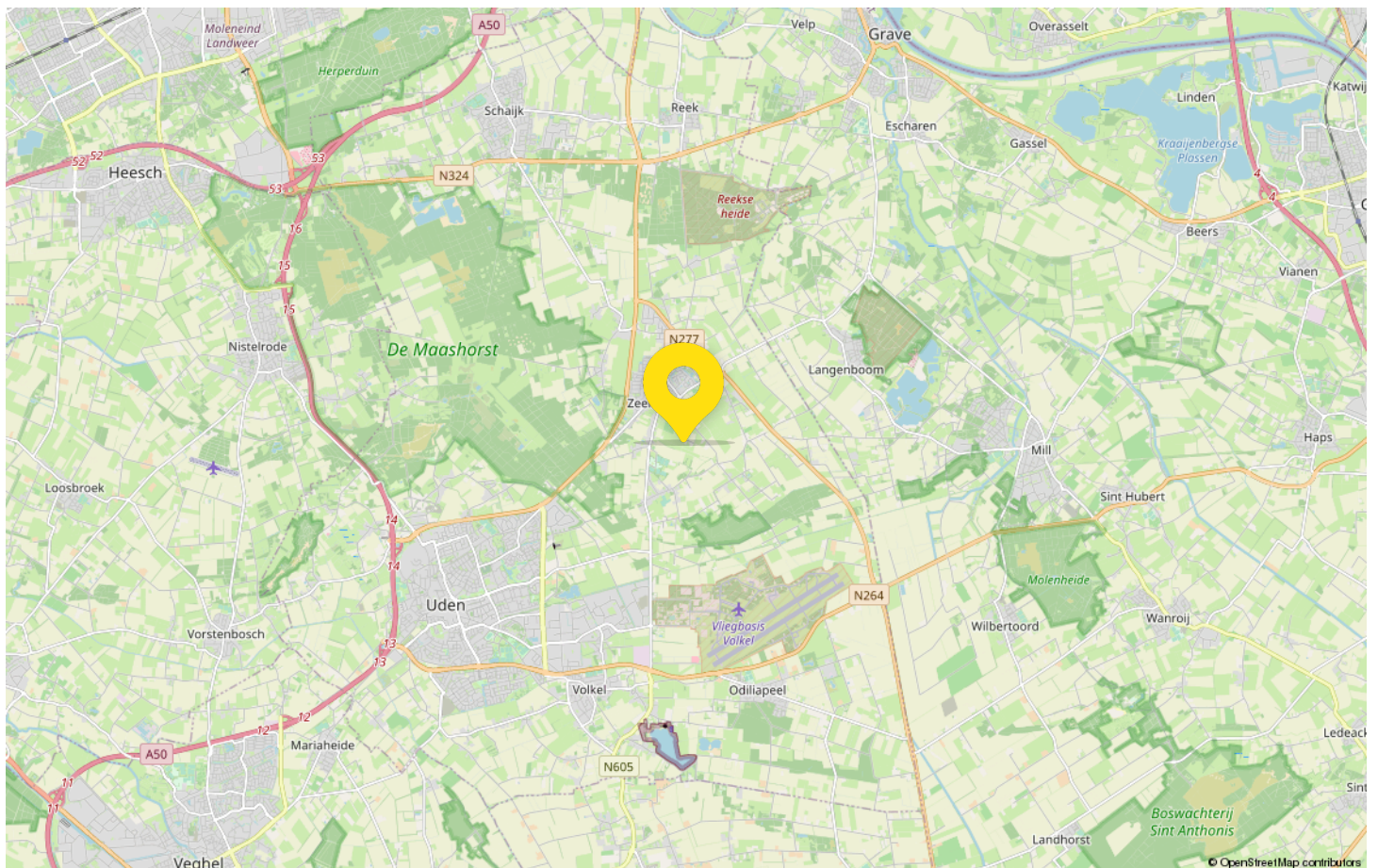
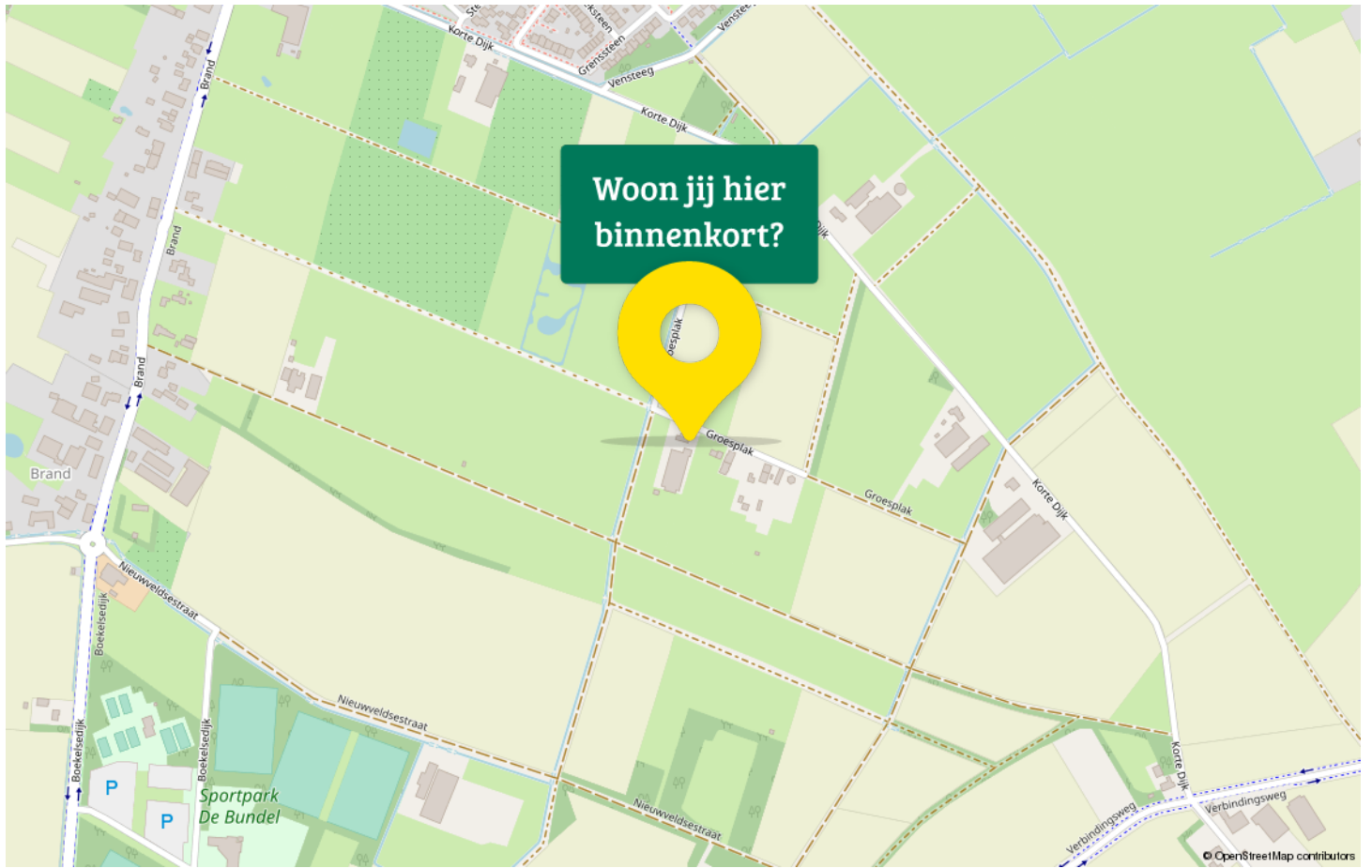
Lijst van zaken

| BESCHRIJVING | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Houtkachel | | X | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Legplanken | X | | |
| - Kasten | | X | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | X | | |
| - vitrages | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - houten vloer(delen) | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vriezer | | X | |
| - vaatwasser | X | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |

Lijst van zaken

| BESCHRIJVING | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--|---------------|----------|--------------|
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Waterslot wasautomaat | | X | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie – Maashorst / Zeeland

Leeftijd

Huishouden

Koop / huur

49%

man

51%

vrouw



1,4 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

-



Van de Ven jouw Garantiemakelaar

Ons team bestaat uit (van links naar rechts):

Jan Casteleijn
(assistent register makelaar en taxateur Wonen)

Justa Stouthart
(register makelaar en taxateur Wonen)

Monique Schippers
(register makelaar en taxateur Wonen)

Marcel van den Bergh
(eigenaar & register makelaar en taxateur Wonen en BV)

Jouw makelaar in Uden, dat is Van de Ven
Garantiemakelaars. Niet zomaar een makelaar in Uden.
Van de Ven Garantiemakelaars is een Garantiemakelaar.

Ben jij dus op zoek naar een makelaar in Uden om jouw
woning te verkopen? Of wil je juist een woning gaan kopen
en ben je daarom op zoek naar een makelaar? Bij Van de
Ven Garantiemakelaars in Uden helpen wij je graag.



Adresgegevens

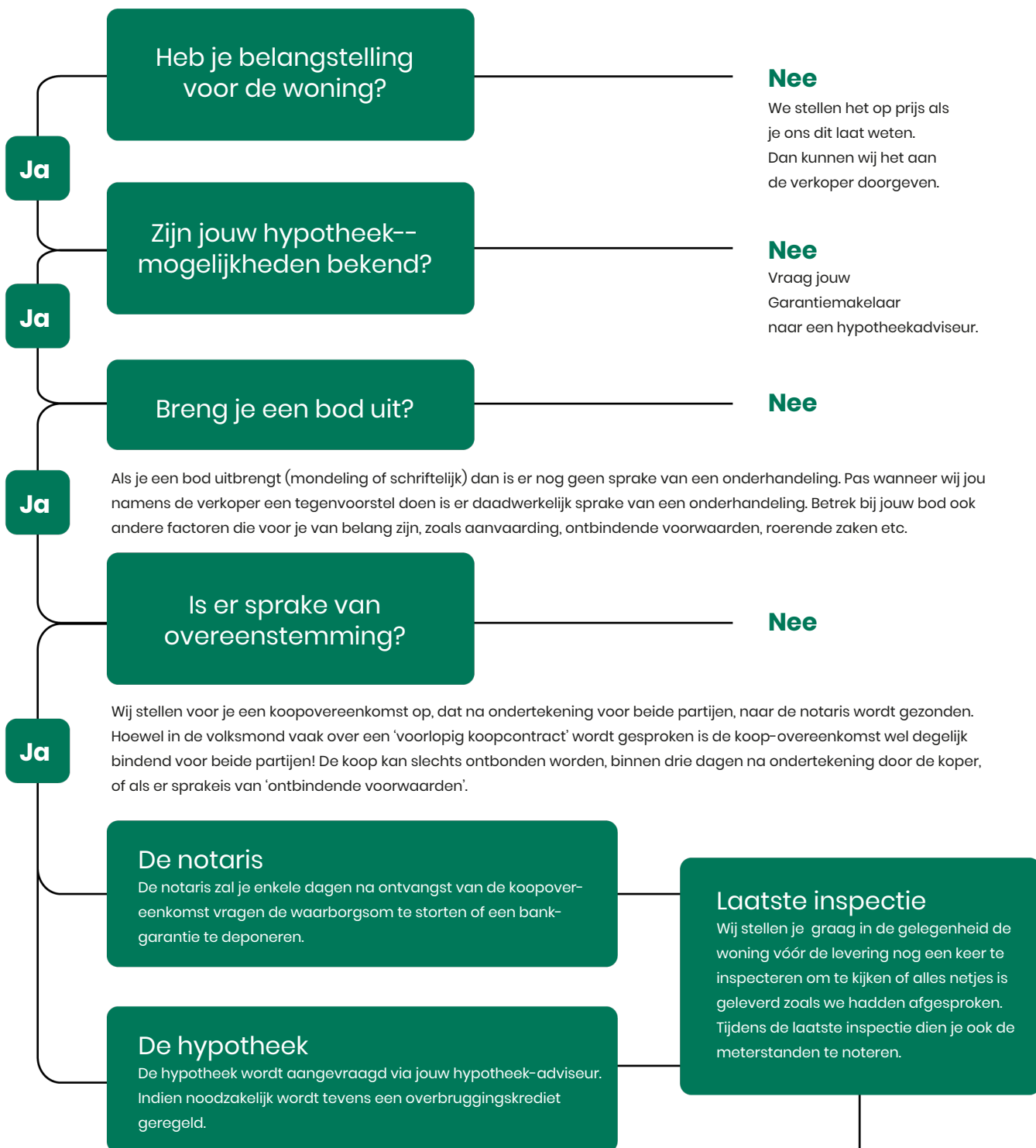
President Kennedylaan 153
5402 KC Uden

Wij zijn bereikbaar via:

0413 - 261 905
info@vandevengarantiemakelaars.nl
www.vandevengarantiemakelaars.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0413 - 261 905

info@vandeengarantiemakelaars.nl

www.vandeengarantiemakelaars.nl